

GE_GERICHTE DCSO/198/2017 vom 11. April 2017

GE Cour de justice, 2017-04-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_DCSO_198_2017

FR: GE_GERICHTE DCSO/198/2017 du 11 avril 2017

IT: GE_GERICHTE DCSO/198/2017 del 11 aprile 2017

Regeste

Résumé: Partage d'une demi-servitude personnelle de parking.

Erwägungen

E. 1

L'art. 132 al. 1 LP attribue à l'autorité de surveillance, dûment saisie à cet effet par l'Office, la compétence de fixer le mode de réalisation des biens saisissables non mentionnés aux art. 116 à 131 LP ("Vermögensbestandteile anderer Art" dans la version allemande de cette disposition), tels qu'un usufruit, une part dans une succession indivise, dans une indivision de famille, dans une société ou dans une autre communauté. Il s'agit là d'une règle attributive de compétence en fonction de la nature du droit patrimonial à réaliser, édictée dans l'intérêt public et dans celui de personnes qui ne sont pas parties à la procédure (GILLIERON, Commentaire LP, n° 10 et 18 ad art. 132 LP; JT 2015 II 19 et 88).

Les éléments patrimoniaux d'un autre type visés par le texte allemand de l'art. 132 al. 1 LP se réfèrent au cas dans lesquels les droits à réaliser s'entremêlent avec ceux d'autres personnes que le débiteur, au point qu'il est difficile de considérer ces éléments isolément et de les traiter sans tenir compte des intérêts de ces tiers (RUTZ/ROTH, in BAK SchKG I, n° 46 ad art. 132 LP; DCSO/395/2008 consid. 1). Entrent dans cette catégorie, notamment, les servitudes personnelles au sens de l'art. 781 al. 1 CC, soit celles stipulées au profit de personnes individuellement déterminées prises comme telles et non comme propriétaires actuels d'un "fonds dominant" (STEINAUER, Les droits réels, tome II, 4ème édition, 2012, § 2190; DCSO/395/2008 consid. 1c; RUTZ/ROTH, op. cit., n° 46 ad art. 132 LP). Bien que rattachées à la personne du débiteur, de telles servitudes grèvent en effet toujours un bien "servant", de telle sorte que leur mode de réalisation doit être adapté à leur contenu ainsi qu'aux circonstances de l'espèce.

E. 2

L'élément patrimonial saisi est en l'espèce constitué d'une part d'une moitié d'une servitude personnelle (stipulée cessible) de parking. Comme l'a retenu l'Office, il s'agit donc a fortiori d'un actif visé par l'art. 132 al. 1 LP, avec pour conséquence que la Chambre de céans est seule compétente pour en déterminer le mode de réalisation.

Il y a donc lieu d'entrer en matière sur la requête.

E. 3.1

Appelée à fixer le mode de réalisation de valeurs patrimoniales visées par l'art. 132 al. 1 LP, l'autorité de surveillance dispose d'un grand pouvoir d'appréciation. Bien qu'elle soit tenue de consulter les intéressés (art. 132 al. 3 LP), elle n'est pas liée par leur détermination; elle est toutefois tenue de prendre en considération l'opinion qu'ils ont exprimée, et de fixer le

mode de réalisation de manière à atteindre le meilleur résultat possible tout en tenant

- 6/8 -

A/3300/2016-CS compte des divers intérêts en présence (GILLIERON, op. cit., n° 10 et 59 ad art. 132 LP).

Selon l'art. 132 al. 3 LP, l'autorité de surveillance pourra notamment ordonner la vente aux enchères ou confier la réalisation à un gérant. Elle pourra également prendre toute autre mesure, en particulier ordonner la vente de gré à gré, et ce même sans l'accord de tous les intéressés (RUTZ/ROTH, op. cit., n° 47 ad art. 132 LP).

Ce n'est que si l'élément patrimonial saisi est une part de communauté, au sens de l'art. 1 al. 1 et 2 OPC, que le pouvoir de l'autorité de surveillance est limité : seules pourront en effet être ordonnées, dans cette hypothèse, la dissolution de la communauté (suivie de sa liquidation) ou la vente aux enchères de la part de communauté saisie (art. 10 al. 2 OPC).

E. 3.2

La marge de manœuvre dont dispose la Chambre de céans pour fixer le mode de réalisation n'est en l'espèce pas limitée par les dispositions de l'OPC : bien que le débiteur et son ex-épouse soient conjointement titulaires de la servitude personnelle de parking, leurs relations sont en effet régies par analogie par les règles de la copropriété (art. 646 et suivants CC) et non celles de la propriété commune (art. 652 et suivants CC) en vertu de l'art. 740a al. 1 CC, applicable par renvoi de l'art. 781 al. 3 CC, avec pour conséquence que l'OPC ne leur est pas applicable.

Les créanciers, le débiteur et la cotitulaire de la servitude (par ailleurs créancière) ont eu l'occasion de se déterminer devant la Chambre de céans. Les créanciers qui l'ont fait se sont tous prononcés en faveur de la vente de gré à gré.

Ce mode de réalisation paraît effectivement être le mieux à même, dans le cas particulier, de concilier les intérêts d'une part des créanciers et du poursuivi à une réalisation la plus avantageuse possible et, d'autre part, des tiers intéressés, en particulier de l'ex-épouse du poursuivi, cotitulaire de la servitude, laquelle souhaite conserver l'usage de l'emplacement de parking auquel elle donne droit. Il résulte en particulier de l'offre ferme formulée par cette dernière dans le cadre de la présente procédure que le produit d'une telle vente de gré à gré s'élèvera au moins à 16'000 fr., montant qui, selon toute vraisemblance, s'approche de la valeur vénale du droit saisi. Il n'apparaît par ailleurs pas qu'un autre mode de réalisation, en particulier la vente aux enchères de la part de servitude dont le poursuivi est titulaire, permettrait d'espérer un produit supérieur, alors même qu'il engendrerait des coûts d'organisation et de publicité supérieurs.

La vente de gré à gré de la part de servitude personnelle revenant au poursuivi sera ainsi ordonnée.

E. 4

La procédure est gratuite (art. 20a al. 2 ch. 5 LP et art. 61 al. 2 let. a OELP).

- 7/8 -

A/3300/2016-CS * * * * *

- 8/8 -

A/3300/2016-CS PAR CES MOTIFS, La Chambre de surveillance : A la forme : Entre en matière sur la requête de l'Office des poursuites tendant à la fixation du mode de réalisation de la part d'une moitié dont L_____ est titulaire dans la servitude personnelle d'usage du box n° 1 _____ grevant l'immeuble n° 2 _____ de la commune de N_____, part saisie dans le cadre des séries n°s 11 xxxx88 P, 11 xxxx83 H et 12 xxxx46 N. Au fond : Dit que cette part devra être réalisée par vente de gré à gré au sens de l'art. 130 LP, pour un montant minimal de 16'000 fr. Siégeant : Madame Valérie LAEMMEL-JUILLARD, présidente; Madame Florence KRAUSKOPF et Monsieur Patrick CHENAUX, juges; Madame Marie NIERMARECHAL, greffière.

La présidente : Valérie LAEMMEL-JUILLARD

La greffière : Marie NIERMARECHAL

Voie de recours : Le recours en matière civile au sens de l'art. 72 al. 2 let. a de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110) est ouvert contre les décisions prises par la Chambre de surveillance des Offices des poursuites et des faillites, unique autorité cantonale de surveillance en matière de poursuite pour dettes et faillite (art. 126 LOJ). Il doit être déposé devant le Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14, dans les dix jours qui suivent la notification de l'expédition complète de la présente décision (art. 100 al. 1 et 2 let. a LTF) ou dans les cinq jours en matière de poursuite pour effets de change (art. 100 al. 3 let. a LTF). L'art. 119 al. 1 LTF prévoit que si une partie forme un recours ordinaire et un recours constitutionnel, elle doit déposer les deux recours dans un seul mémoire. Le recours doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, en quoi l'acte attaqué viole le droit et les moyens de preuve, et être signé (art. 42 LTF). Le recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.